

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA NECESIDAD DE CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE MANTENIMIENTO INTEGRAL DEL EDIFICIO DE USO COMPARTIDO SITO EN PLAZA 3 DE ABRIL, NÚMERO 2, EN ALMERÍA, SEDE PRINCIPAL DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE EMPLEO, EMPRESA Y TRABAJO AUTÓNOMO Y DE LA DIRECCIÓN PROVINCIAL DEL SERVICIO ANDALUZ DE EMPLEO, Y DE SUS INSTALACIONES Y MOBILIARIO.

N.º de Expediente: CONTR 2025 303678

La presente memoria modifica la de fecha 10/04/2025

Tipo de Contrato: Contrato de Servicios. De acuerdo en lo establecido en el artículo 17 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre de Contratos del Sector Público, en adelante LCSP, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UR, de 26 de febrero de 2014.

Tramitación: Ordinaria

Procedimiento de licitación: Abierto simplificado.

Código CPV: 45259000-7 Reparación y mantenimiento de instalaciones
50324200-4 Servicios de mantenimiento preventivo
50413200-5 Servicios de reparación y mantenimiento de instalaciones contra incendios
50711000-2 Servicios de reparación y mantenimiento de equipos eléctricos de edificios
50800000-3 Servicios varios de reparación y mantenimiento
50850000-8 Servicios de reparación y mantenimiento de mobiliario.

1. OBJETO DEL CONTRATO

Mediante Resolución de la Dirección General de Patrimonio de fecha 7 de febrero de 2024, se adscribió el inmueble situado en Plaza 3 de abril de Almería a la Consejería de Empleo, Empresa y Trabajo Autónomo.

Mediante Resolución de la Dirección General de Patrimonio de fecha 6 de junio de 2024 se adscribió el edificio administrativo situado en la Plaza 3 de abril de Almería, a la Consejería de Empleo, Empresa y Trabajo Autónomo con destino a sede administrativa de la Delegación Territorial de Empleo, Empresa y Trabajo Autónomo, del Consejo Andaluz de Relaciones Laborales, SERCLA y CEMAC, y de la Dirección Provincial del Servicio Andaluz de Empleo en Almería, excluyéndose al Centro de Prevención de Riesgos Laborales, dejando sin efecto la anterior Resolución.

Con fecha 20 de enero de 2025 se ha dictado una nueva resolución de la Dirección General de Patrimonio por la que, a la adscripción del edificio con destino a sede administrativa, se añade la adscripción de 30 plazas de aparcamiento situadas en la planta sótano segunda. Esta resolución deja sin efecto la resolución de adscripción del edificio administrativo situado en la Plaza 3 de abril de Almería emitida el 6 de junio de 2024.

El objeto del contrato lo constituye la prestación del servicio de mantenimiento integral del edificio, y de sus instalaciones y mobiliario, a fin de garantizar el perfecto estado de funcionamiento y conservación del citado edificio.

2. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD E INSUFICIENCIA DE MEDIOS

El edificio ubicado en Plaza 3 de abril n.º 2 constituye la sede principal de Delegación Territorial de Empleo, Empresa y Trabajo Autónomo en Almería, y en él efectúan su trabajo unas 250 personas empleadas públicas, realizando diversas actividades administrativas, requiriéndose por ello un servicio de mantenimiento



JOSE MANUEL MERINO COLLADO		29/05/2025 08:48:07	PÁGINA: 1 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGwLR99qcw4Nc066684ufB0B0A46	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



integral del edificio que garantice unas adecuadas condiciones que hagan posible, consecuentemente, el normal desempeño de las distintas actividades del personal que realiza sus funciones en dicho centro.

Asimismo, la no existencia en la Relación de Puestos de Trabajo (R.P.T.) de personal encargado de realizar las funciones de mantenimiento, ni estando previsto una modificación de dicha R.P.T. para una dotación del personal necesario para efectuar dichas funciones, y no existir, por ello, entre los efectivos adscritos a esta Delegación Territorial, personal adecuado para realizar dichas funciones, hace necesario, por tanto, la tramitación de un contrato de servicio de mantenimiento.

Al hilo de lo anterior, tampoco esta Delegación Territorial posee los medios técnicos y materiales necesarios y suficientes para acometer el servicio convenientemente, ya sea útiles, herramientas especializadas o maquinaria específica para realizar este tipo de trabajos con unas garantías suficientes, ni la infraestructura como vehículos de carga, andamiaje y otros elementos característicos de empresas multiservicios. Éstas carencias fundamentan aún más la necesidad de esta contratación.

Este servicio es básico e imprescindible para el funcionamiento del edificio dado que cuenta con una serie de instalaciones eléctricas, equipos de ventilación, tratamiento y conducción de aire, saneamiento, seguridad, instalaciones de fontanería, aseos, sanitarios y cubiertas, ascensores, equipos de protección contra incendios, etc., que hacen necesario un servicio de mantenimiento adecuado, que garantice en todo momento su correcto funcionamiento y un nivel de respuesta que posibilite una rápida solución ante cualquier avería, restableciendo el servicio de manera inmediata y posibilitando, consecuentemente, el normal desempeño de las distintas actividades del personal que realiza sus funciones en dicho centro.

Además desde que se produjo el traslado efectivo de todo el personal al edificio, se han detectado innumerables averías que han generado una serie de gastos extraordinarios en reparaciones, pues la diversidad de actividades administrativas que se vienen realizando se han visto afectadas en numerosas ocasiones a consecuencia de las mencionadas averías. Tanto así, que han requerido como solución temporal la contratación menor de un servicio de mantenimiento en tanto se licita este contrato que nos ocupa.

3. PLAZO DE EJECUCIÓN

El presente contrato tendrá una duración de **12 meses** y será prorrogable hasta un máximo de 12 meses más en los términos establecidos en el artículo 29 de la LCSP.

4. CONTENIDO Y DESCRIPCIÓN DE LOS SERVICIOS

Los servicios de mantenimiento integral del edificio, y de sus instalaciones y mobiliario del presente contrato deberán ajustarse al Pliego de Prescripciones Técnicas.

5. VALORACIÓN ECONÓMICA

La financiación se realizará mediante fondos a cargo de la partida presupuestaria:

Año	Importe	Posición Presupuestaria
2025	16.855,85 €	1400020000 G/12S/21200/04
2026	23.598,20 €	1400020000 G/12S/21200/04

En la anualidad de 2026 está incluida la mensualidad de Diciembre de 2025.

El importe se desglosa de la siguiente forma:

Importe Total (IVA excluido): 33.433,10 €

Importe del IVA: 6.028,92 €

Importe Total (IVA incluido): 40.454,05 €

JOSE MANUEL MERINO COLLADO		29/05/2025 08:48:07	PÁGINA: 2 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGwLR99qcw4Nc066684ufB0B0A46	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Para su determinación se ha hecho una estimación de los costes del contrato, clasificándolos, tal y como establece el artículo 100 de la LCSP, en costes directos y costes indirectos:

COSTES DIRECTOS: 27.404,18 €

- Costes laborales	11.223,51 €
- Mantenimiento ascensores	4.719,00 €
- Mantenimiento climatización	4.736,16 €
- Control y prevención legionelosis	916,00 €
- Protección contra incendios	1.968,91 €
- Revisión eléctrica	1.043,63 €
- Revisión OCA ascensores	1.326,00 €
- Otros costes directos	1.470,97 €

COSTES INDIRECTOS: 6.028,92 €

- Gastos Generales: 4.384,67 € (16,00 %).
- Beneficio industrial: 1.644,25 € (6 %).

Valor estimado del contrato: 66.866,20 €

Método de cálculo: Se ha considerado el presupuesto base de licitación (IVA excluido) y la eventual prórroga de hasta 12 meses.

Sistema de determinación del precio: a tanto alzado.

6. FORMA DE PAGO

El abono del importe del contrato se hará por periodos mensuales, meses naturales vencidos, previa conformidad con el servicio realizado, y presentación de factura correspondiente al trabajo realizado en ese periodo de tiempo, debiendo de reunir la factura los requisitos reglamentarios establecidos. El importe mensual de la factura se puede ver reducido si la adjudicataria no realiza todos los trabajos exigidos. Dicha reducción se realizará de forma proporcional a las prestaciones dejadas de realizar.

7. JUSTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE LICITACIÓN

La licitación de este contrato se realizará mediante PROCEDIMIENTO ABIERTO SIMPLIFICADO, regulado el artículo 159, apartados 1 a 5, de la LCSP al no superar su valor estimado el umbral vigente.

Se considera que este procedimiento es el más eficaz en este caso, con los plazos con que se cuentan, ya que posibilita su realización de forma más precisa y mejor adaptada a la especificidad y requerimientos detallados por este servicio, permitiendo que todo empresario interesado que acredite su solvencia económica, financiera y técnica pueda optar a la licitación. De esta forma se cumple el principio de concurrencia que debe regir la actuación administrativa en materia de contratación. Conforme al apartado tres de la disposición adicional decimoquinta de la citada LCSP, la licitación del contrato tendrá carácter exclusivamente electrónico, por lo que la presentación de las ofertas y la práctica de las notificaciones y comunicaciones derivadas del procedimiento de adjudicación se realizarán por medios electrónicos.

8. JUSTIFICACIÓN DE LA NO DIVISIÓN DEL CONTRATO EN LOTES:

Este contrato tiene por objeto la prestación del servicio de mantenimiento integral del edificio y de sus instalaciones y mobiliario tal y como se especifica en el Pliego de Prescripciones Técnicas, por lo que para su correcta ejecución, se estima que realizar las prestaciones objeto de este contrato con una única empresa repercute en una mejor optimización de los recursos y al mismo tiempo facilita la coordinación para organizar

JOSE MANUEL MERINO COLLADO		29/05/2025 08:48:07	PÁGINA: 3 / 7
VERIFICACIÓN	NjyGwLR99qcw4Nc066684ufB0B0A46	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



los trabajos necesarios para la ejecución del servicio. Por lo que la realización independiente de la prestación de dichos servicios, mediante la división en lotes del contrato, dificultaría la correcta ejecución del objeto del contrato desde el punto de vista técnico, así como por la necesidad de que esta ejecución se lleve a cabo de forma coordinada.

Por todo lo expuesto, se entiende que para una adecuada ejecución de las obligaciones del contrato es conveniente que el mismo sea adjudicado a un único contratista, no procediendo la división en lotes conforme a lo establecido en el artículo 99.3 b) de la LCSP.

9. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO

Criterios evaluables mediante la aplicación de fórmulas.

1 Criterios de adjudicación valorados mediante la aplicación de fórmulas (Hasta 110 puntos) Se establecen 4 criterios de adjudicación cuantificables mediante la aplicación de fórmulas .

2.1. Proposición económica (Hasta 60 puntos)

La máxima puntuación (60 puntos) la obtendrá la oferta económica más baja de las admitidas, y la mínima puntuación (0 puntos) la obtendrá la oferta económica que coincida con el presupuesto de licitación. Las ofertas intermedias tendrán la puntuación que les corresponda de acuerdo con un criterio de proporcionalidad lineal entre los valores máximos (máxima puntuación), y mínimos (mínima puntuación) indicados anteriormente.

Se aplicará la siguiente fórmula para la obtención de la puntuación (X) de cada oferta económica (Of) admitida:

$$X = \frac{Max \times (PL - Of)}{PL - OMB}$$

siendo,

PL= Presupuesto de Licitación (en euros)

Max= Puntuación máxima de la proposición económica

OMB= Oferta Más Baja (en euros)

Of= Oferta económica de la empresa (en euros)

2.2. Mejoras (Hasta 50 puntos)

2.2.1 Bolsa de horas de libre disposición (Máximo 20 puntos):

Puesta a disposición del órgano de contratación de un número de horas anuales, con un máximo de 75 horas, adicionales a las establecidas como obligatorias y sin repercusión económica. La puntuación se adjudicará de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$\frac{\text{Número de horas ofertadas a valorar}}{\text{Mayor número de horas ofertadas}} \times 20$$

En caso de prórroga, el número de horas de libre disposición será proporcional al tiempo prorrogado en meses, de acuerdo con el número de horas ofrecidas por la adjudicataria en su oferta. En el supuesto de que en un año no se agotaran todas las horas de libre disposición ofertadas se acumularán a las del año siguiente.

2.2.2 Bolsa económica para la aportación de materiales de repuesto por la adjudicataria. (Máximo 20 puntos):

JOSE MANUEL MERINO COLLADO		29/05/2025 08:48:07	PÁGINA: 4 / 7
VERIFICACIÓN	NjyGwLR99qcw4Nc066684ufB0B0A46	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Puesta a disposición del órgano de contratación de una cantidad económica anual, con un máximo de 1000 € para la adquisición de materiales de repuesto y sin repercusión económica. La puntuación se adjudicará de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$\frac{\text{Oferta económica a valorar}}{\text{Mayor oferta económica}} \times 20$$

En caso de prórroga, la cantidad económica será proporcional al tiempo prorrogado en meses, de acuerdo con la cantidad económica ofrecida por la adjudicataria en su oferta. En el supuesto de que en un año no se agotara la cantidad ofertada se acumulará a la del año siguiente.

2.2.3 Inmediatez de respuesta ante una urgencia (Max 10 puntos)

Inmediatez de respuesta ante una urgencia. Para valorar la inmediatez de respuesta ante una urgencia, se tendrá en cuenta el espacio de tiempo utilizado para satisfacer esta necesidad:

Urgencia por motivos de limpieza:

Entre 0 horas y 1 hora10 puntos.

Superior a 1 hora y hasta 2 horas5 puntos.

Superior a 2 horas.....0 puntos.

10. CLASIFICACIÓN EXIGIDA A LOS PARTICIPANTES

De conformidad con el artículo 77.1 b) de la LCSP, para los contratos de servicios, como el que nos ocupa, no será exigible la clasificación del empresario, no obstante, éste podrá acreditar su solvencia indistintamente mediante su clasificación en el grupo o subgrupo de clasificación y categoría de clasificación correspondientes al contrato, o bien acreditando el cumplimiento de los requisitos específicos de solvencia exigidos, los cuales se detallan en el apartado siguiente de esta memoria. Clasificación correspondiente al presente contrato:

Grupo	Subgrupo	Categoría
0	1	1

11. CRITERIOS DE SOLVENCIA ECONÓMICA Y FINANCIERA Y SOLVENCIA TÉCNICA O PROFESIONAL

Conforme a lo establecido en los artículos 87 y 90 de la LCSP, en cuanto a los requisitos mínimos de solvencia económica y financiera y de solvencia técnica o profesional que deben cumplir las personas licitadores, se ha optado por establecer los apartados que se indican en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares por ser lo más proporcionales al objeto del contrato y estar más vinculados al mismo y favorecer la participación de las pequeñas y medianas empresas:

A) Medios de acreditación de la solvencia económica y financiera. Con carácter alternativo:

1. Volumen anual de negocios de la persona licitadora que referido al mejor ejercicio dentro de los tres últimos disponibles en función de las fechas de constitución o de inicio de actividades de la persona licitadora y de presentación de ofertas por importe mínimo de: 66.866,20 euros.

2. El patrimonio neto según el balance correspondiente al último ejercicio económico de las cuentas anuales aprobadas deberá superar 6.686,62 euros.

Se acreditará por medio de sus cuentas anuales aprobadas y depositadas en el Registro Mercantil, si la persona licitadora estuviera inscrita en dicho registro, y en caso contrario, por las depositadas en el registro

JOSE MANUEL MERINO COLLADO		29/05/2025 08:48:07	PÁGINA: 5 / 7
VERIFICACIÓN	NjyGwLR99qcw4Nc066684ufB0B0A46	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



oficial en que deba estar inscrita. Las personas licitadoras individuales no inscritas en el Registro Mercantil acreditarán su volumen anual de negocios mediante sus libros de inventarios y cuentas anuales legalizados por el Registro Mercantil.

B) Criterios y Medios de acreditación de la solvencia técnica o profesional:

1. Relación de los principales servicios realizados de igual o similar naturaleza que los que constituyen el objeto del contrato, en la que se indique el importe, la fecha y el destinatario público o privado de los mismos. Los servicios efectuados se acreditarán mediante certificados expedidos o visados por el órgano competente de los mismos cuando la destinataria sea una entidad del sector público; cuando la destinataria sea una compradora privada, mediante un certificado expedido por ésta o, a falta de este certificado, mediante una declaración de la persona licitadora acompañada de los documentos obrantes en poder del mismo que acrediten la realización de la prestación.

En caso de que la persona licitadora hubiera participado como subcontratista en licitaciones anteriores, podrá acreditar su solvencia técnica o profesional mediante los certificados de buena ejecución de subcontratistas que se hubiesen expedido al efecto.

Se exige que el importe anual acumulado sin incluir impuestos en el año de mayor ejecución sea igual o superior al 70 % de su anualidad media (46.806,34 €), en servicios de igual o similar naturaleza que los que constituyen el objeto del contrato.

Para determinar la correspondencia entre los servicios ejecutados por la persona licitadora y los que constituyen el objeto del contrato, se atenderán los cuatro primeros dígitos de cualquiera de los CPV indicados en la presente memoria.

Periodo para tener en consideración los servicios realizados a efectos de justificar la solvencia técnica: Tres últimos años, artículo 90.1 a) LCSP.

Para empresas de nueva creación, entendiéndose por tal aquella que tenga una antigüedad inferior a cinco años, en los términos previstos en el art. 90,4 de la LCSP, su solvencia técnica o profesional se acreditará por los medios siguientes, sin que en ningún caso sea aplicable lo establecido en el apartado 1:

1. Titulaciones académicas y profesionales de la persona licitadora y del personal directivo de la empresa y, en particular, del personal responsable de la ejecución del contrato, así como del personal técnico encargado directamente de la misma, siempre que no se evalúen como un criterio de adjudicación.

1.2. Se exige la titulación académica de Ingeniero Técnico o equivalente así como experiencia demostrable en la gestión de contratos de mantenimiento integral de edificios e instalaciones del Responsable Técnico que la empresa adjudicataria designe para la dirección, planificación y coordinación de los trabajos a realizar y que actuará como único interlocutor válido entre la empresa y el Órgano de Contratación.

1.3. Se exige que el personal responsable de la ejecución del contrato (Oficial Primera Polivalente de mantenimiento) posea una experiencia mínima de 2 años. Esta experiencia será acreditada mediante la presentación de contrato de trabajo y/o informe de vida laboral de la Seguridad Social.

2. Declaración indicando la **maquinaria, material y equipo técnico** del que se dispondrá para la ejecución de los trabajos o prestaciones, a la que se adjuntará la documentación acreditativa pertinente. Se exige que la maquinaria, material y/o equipo técnico para la ejecución de los trabajos o prestaciones reúna las siguientes condiciones mínimas:

JOSE MANUEL MERINO COLLADO		29/05/2025 08:48:07	PÁGINA: 6 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGwLR99qcw4Nc066684ufB0B0A46	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Contar con material y maquinaria adecuada y suficiente para el desempeño de la actividad objeto del presente contrato. El material y maquinaria se acreditará mediante listado pormenorizado de aquellos elementos en propiedad de la empresa y puestos a disposición para el presente contrato.

12. CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

El contratista está obligado a hacer una correcta gestión ambiental del servicio, tomando las medidas necesarias para minimizar los impactos que este pueda ocasionar (como los impactos acústicos, sobre el entorno, hacer una correcta gestión de los residuos y los embalajes y otras medidas que sean adecuadas al objeto del contrato) de acuerdo con la legislación vigente.

En este sentido, la promoción del reciclado de productos es una condición especial de ejecución (art. 202.2 LCSP) por lo que la persona adjudicataria vendrá obligada a responsabilizarse de realizar una recogida selectiva de los residuos generados durante la ejecución del contrato. De igual modo deberá retirar los embalajes y envases vacíos, para depositarlos en los contenedores correspondientes o, en su caso, en el punto limpio u otro sistema de gestión de residuos autorizado.

13. SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL

La empresa adjudicataria deberá justificar la existencia de un seguro de responsabilidad civil que garantice el pago de las indemnizaciones a que diera lugar la responsabilidad civil que pudiera derivarse para la empresa adjudicataria como consecuencia de los daños causados a terceros por hechos que deriven de la ejecución del contrato, con indicación expresa de los riesgos cubiertos y de su plazo máximo de vigencia o fecha de vencimiento, con un capital asegurado mínimo igual al importe adjudicación (IVA incluido). La acreditación de este requisito se efectuará por medio de certificado expedido por el asegurador, en el que consten los importes y riesgos asegurados y la fecha de vencimiento del seguro, y mediante documento de compromiso vinculante de suscripción, prórroga o renovación de seguro, en los casos que proceda.

La existencia de este seguro no implica que la responsabilidad de la empresa adjudicataria por dichos conceptos quede limitada cuantitativamente al importe por el que se haya suscrito.

Conclusión: Como consecuencia de lo expuesto, se considera acreditado que el objeto y el contenido propuesto en esta licitación son los más apropiados para la realización de los fines institucionales propios para conseguir el adecuado funcionamiento de la sede ubicada en la Plaza 3 de abril 2, conforme al interés general, por lo que se justifica la necesidad de tramitación de este expediente, proponiéndose su inicio al existir crédito adecuado y suficiente.

EL SECRETARIO GENERAL PROVINCIAL,

Fdo.: José Manuel Merino Collado

JOSE MANUEL MERINO COLLADO		29/05/2025 08:48:07	PÁGINA: 7 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGwLR99qcw4Nc066684ufB0B0A46	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	